

Foi publicada a 6 de Abril em Diário da República a Lei n.º 4-C/2020 que estabelece um regime excepcional no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia Covid-19.

A Lei n.º 4-C/2020 permite a flexibilização no pagamento de rendas durante o período em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente.

Este regime excepcional é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de Abril de 2020.

ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS

Nos contratos de arrendamento para habitação a aplicabilidade do presente regime ocorre quando se verifique uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período equivalente do ano anterior e a taxa de esforço seja ou se torne superior a 35%, com esta taxa a ser calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda.



COMO SE PROCESSA O PEDIDO?

Os inquilinos que se vejam impossibilitados de cumprir com o pagamento de renda devem informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar da aplicação do regime, salvo se a impossibilidade de pagamento da renda pelo inquilino se verificar na renda que se venceu a 1 de Abril de 2020, caso em que a notificação ao senhorio deverá ser feita até 20 dias após a entrada em vigor do diploma que ora se analisa, cuja entrada em vigor ocorreu a 7 de Abril de 2020.

Brevemente será publicada uma portaria que regula a forma como os inquilinos poderão comprovar a quebra de rendimentos.

OS SENHORIOS PODEM RESOLVER OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO POR FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA APÓS OS INQUILINOS COMPROVAREM QUEBRA DE RENDIMENTOS DURANTE A VIGÊNCIA DO ESTADO DE EMERGÊNCIA?

"O senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês seguinte, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês."



OS SENHORIOS TAMBÉM PODEM BENEFICIAR DESTE REGIME EXCEPCIONAL?

Sim. Desde que ocorra uma quebra superior a 20% nos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e tal quebra tenha sido provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários que, por sua vez, tenham sido atingidos pela presente situação.

POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO JUNTO DO INSTITUTO DA HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA (IHRU)

OS INQUILINOS:

A legislação agora publicada prevê que comprovada a quebra de rendimentos pelos inquilinos, os mesmos possam solicitar junto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) a concessão de um empréstimo, sem juros, destinado a suportar a diferença entre o valor mensal da renda e o valor que resulta da aplicação ao rendimento do agregado familiar da taxa de esforço de 35%. Contudo, o rendimento disponível do agregado familiar não pode ser inferior a € 438,81, o equivalente ao indexante dos apoios sociais (IAS).



OS SENHORIOS:

Caso os inquilinos em dificuldade não recorram ao empréstimo do IHRU, poderão os senhorios fazê-lo, para não se verem privados daquele rendimento. No entanto, também eles terão de ter comprovada quebra de rendimentos e o seu rendimento disponível restante terá de ficar abaixo de um IAS (€ 438,81).

ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

No caso dos arrendamentos não habitacionais, os estabelecimentos abertos ao público que tenham sido forçados a encerrar devido ao estado de emergência ou que, em virtude dessa situação, tenham a sua actividade suspensa (mesmo que continuem a prestar serviços à distância ou comércio electrónico) e os estabelecimentos de restauração e similares (ainda que se mantenham, por exemplo, a vender para fora ou a fazer entregas ao domicílio), não podem beneficiar dos empréstimos do IHRU (cuja intervenção se cinge aos arrendamentos para habitação) mas têm direito a um diferimento no pagamento das rendas relativas ao período em que vigore o estado de emergência e ao primeiro mês seguinte.

Caso as mencionadas empresas recorram a tal diferimento, o pagamento das rendas no período em causa pode ser efectuado nos 12 meses seguintes, em prestações mensais não inferiores a um décimo do montante total juntamente com a renda do mês em causa.



RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO E PAGAMENTO DE INDEMNIZAÇÃO OU PENALIDADE PELO ATRASO NO PAGAMENTO DA RENDA

Nestes casos e à semelhança do que ocorre com os contratos de arrendamento para habitação, os contratos de arrendamento que beneficiem deste diferimento não podem ser resolvidos por falta de pagamento de rendas nos meses em que vigore o estado de emergência nem no primeiro mês seguinte.

Também nestes casos não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização ou qualquer outra penalidade pelo atraso no pagamento das rendas.

APLICABILIDADE DO REGIME DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS A OUTROS TIPOS DE CONTRATOS

As regras previstas na Lei 4-C/2020 para os contratos de arrendamento não habitacionais aplicam-se, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

Este documento é publicado pela VCA com o intuito de informar os seus clientes, colegas e outros amigos. O conteúdo desta publicação não deve ser interpretado como aconselhamento jurídico, a mesma é redigida apenas para fins de informativos gerais. Portanto, não deve ser utilizada como base para qualquer processo de tomada de decisão sem o aconselhamento prévio de um profissional qualificado e direccionado a um caso específico. Para qualquer informação ou esclarecimento adicional sobre este assunto, por favor contacte vca@valadascoriel.com.

